

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

415sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 hrsz-ú üres ingatlan értékesítésének tárgyában kiírt pályázat eredményének megállapítására és az ingatlan elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 helyrajzi számú, utcai bejáratú, földszinti, 71 m² alapterületű, a közös tulajdonból 1.313/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, az ingatlan-nyilvántartás szerint irodahelyiség megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2010. április 6. napján vette birtokba, azóta bérbevétel iránt érdeklődés nem volt. A helyiség elidegenítése érdekében az ingatlan 2016. január 13. napján zárolásra került.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) készítette el 2016. március 8. napján, amely alapján a helyiség beköltözhető forgalmi értéke 21.400.000,- Ft összegben (301.410,- Ft/m²), került megállapításra, és 2016. március 11. napján független szakértő (Mozaik 8 Kft, Gódor László) által jóváhagyásra.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 259/2016. (III. 21.) számú határozatában hagyta jóvá fenti helyiség pályázaton történő értékesítését 21.400.000,- Ft minimális vételár megjelölése mellett az alábbi pályázati feltételekkel:

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egy összegben, készpénzben, vagy
- banki hitel felhasználásával

fizesse meg az alább részletezett feltételek szerint.

A nyertes pályázó köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi szerződést kötni és

- a vételár egy összegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig eladónak megfizetni,

- a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén a nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül függőben tartással adásvételi szerződést kötni és a befizetett ajánlati biztosítékot, az általa megajánlott vételár 50 %-áig kiegyenlíteni. A fennmaradó 50 % kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Banki hitel felhasználása esetén az ajánlati biztosíték foglalónak minősül.

A felhívás közzétételére a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően, a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

A pályázati felhívás hirdetményi kifüggesztésére 2016. március 22. napjától 2016. április 15. napjáig került sor a fent említett szervek hirdetőtábláján, továbbá megjelent a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat internetes honlapján, a www.jgk.hu honlapon, továbbá az ingatlan.com hirdetési felületen.

A pályázati határidőn belül a dokumentációt senki nem vásárolta meg, így ajánlat benyújtására sem került sor.

Előzőek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság a lefolytatott eljárást nyilvánítsa érvényesnek és eredménytelennek.

Az Önkormányzatnak lehetősége van újabb pályázat kiírására, vagy árverésen történő értékesítés céljából meghirdetni az ingatlant.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és helyiségekre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokkal szemben, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz nincs jelentkező a pályázatokra általában az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

A kikiáltási ár meghatározására a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 92. b.) pont ba.) alpontja alapján van lehetőség, amely szerint, ha a Kiíró másként nem dönt, első ízben a kikiáltási árat az ingatlan értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékének 80 %-a képezi, amely jelen esetben 17.120.000,- Ft.

Javasoljuk, hogy a kikiáltási árat első ízben a Bizottság a forgalmi értékkel azonos, azaz 21.400.000,- Ft összegben határozza meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség árverésen történő értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.



A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadás útján évek óta nem került hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség és célbefizetés kötelezettség megfizetése mellett.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A Rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A versenyeztetési eljárás típusait a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. §-a határozza meg.

A versenyeztetési eljárás szabályait a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozat (továbbiakban: Versenyeztetési szabályzat) 91.-110. pontjai rögzítik.

A Versenyeztetési Szabályzat 92. pontja alapján: „A kikiáltási árat, ha a Kiíró másként nem dönt

b.) helyiség esetében

b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a képezi,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65 %-a képezi, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a képezi, ha a második árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

c.) az eredménytelen felhívásban meghatározott összeg képezi, amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 helyrajzi számú, 71 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti irodahelyiség elidegenítésére kiírt pályázatot érvényesnek és eredménytelennek nyilvánítja.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 23.

- 2.) a Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 helyrajzi számú, 71 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti irodahelyiséget nyilvános árverésen kívánja értékesíteni, a kikiáltási árat 21.400.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2016. május 17.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

2016 MÁJ 17.

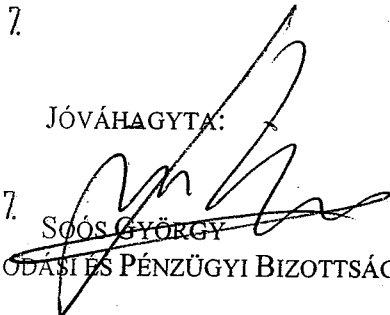
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2016 MÁJ 17.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Iroda/üzlethelyiség
-----------------------------------	----------------------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1083 Budapest
Utca, házsám:	Práter utca 63. földszint
HRSZ:	36122/0/A/2
Terület	71 m ²
jelleg, művelési ág	belterület
	iroda

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	VIII. Ker. Önkormányzat
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross u. 65-67
Széljegy	nincs
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	p+fszt+4em+padlástér	
Szerkezete:	feltételezhetően kő és téglára helyezett, porossüveg boltozatú földem, zárófödém fafödém, téglafalazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel.	
Építési ideje:	1912	
Állapota:	jó	
Komfortfokozata:	komfort nélküli	
Tájolása:	utcai	
Állapota:	közepes	
Nettó területe:	71	m ²
Nettó bérbeadható terület:	71	m ²

Értékelési Központ Zrt.
 forgalmi értékek
 EGYSZERŰ
 Gódor László
 igazgatóhelyettes szakértő

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Iroda/üzlethelyiség
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Iroda/üzlethelyiség Budapest, 2016. 03. 11.

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

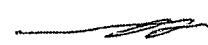
Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2016. március 8.


Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	21 400 000 Ft	azaz
	Huszonegymillió-négyszázezer forint azaz háromszázezer-negyszáznyalc forint	
Fajlagos ár:	301 408 Ft	
Telekérték számítás az eszmel tulajdoni hányad arányában	1 500 000 Ft	azaz
Egymillió-ötszázezer forint		
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	13 900 000	azaz
Tizenhárommillió nyolcszázezer forint		

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.


 Várszegi Dóra
 Ingatlan értékbecslő


 Vékony Zoltán
 Ingatlan értékbecslő ellenőr
 Szakértői névjegyzék szám: 04


 Sikonya Zoltán
 Ingatlan értékelői üzletágvezető
 Szakértői névjegyzék szám: 04440

URBS
 INGATLAN KFT.
 1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
 Adószám: 10354771-2-41
 Számolvas: MKÉ 10300002-20319551-00003285

Értékbecslési lap

1083 Budapest, Párter utca 63. földszint

Megbízás tárgya: Iroda/üzlethelyiség Ért. tal. hányad: .1/1
Cím / Település: 1083 Budapest Teleknegység: 1545
Utca / Házszám: Práter utca 63. földszint Értékelt eszmai hányad: 1313/100000
Hrsz: 36122/0/A/2
Szemlé: 2018.03.08
Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				felvétel	állapot	
Iroda/üzlethelyiség	71,00	71,00	306677	0%	0%	21 800 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ IRODA/ÜZLETHELYISÉG PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK: 21 800 000 Ft

Épület leírása:

Az épület a Losonci negyedben található a Práter utcában a Molnár Ferenc tér és a Lipppa utca közötti szakaszon. Környezetében jellemzően vegyes korú és építésű társasházak, valamint a Molnár Ferenc tér található. Feltételezhetően kő és téglá alapra helyezett, poroszstüveg boltozatú földem, záróföldem faföldem, téglá falazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat és klinker téglá, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összességében jó állapotú.

Iroda/üzlethelyiség leírása:

Az értékelni ingatlan tulajdoni lap szerint iroda, de fizikai kialakítását tekintve üzlethelyiségként hasznosítható. Összesen 3 bejárattal rendelkezik utca felől. Az előtérből leválasztottak egy wc-t, az üzlettérből pedig egy konyhai sarkot, ami nincs teljes egészében leválasztva, ezért nem jelöltük külön. Az ingatlan fűtése elektromos hőtárolós kályháival megoldott, melegvíz ellátása nincs, mivel a helyszínen tapasztaltak szerint a vízmelegítő leégett. Az előtér fölött galéria található. Mivel a galéria alacsonyabb belmagasságú, mint az üzlethelyiség, ezért területét 60%-os súllyal vettük figyelembe. A helyiségcsoporton belül villanyórát nem található, vízóra a wc helyiségben található. Az üzlethelyiség belmagasságából adódóan galériázható, amivel területe növelhető. A wc helyiségben valószínűsíthetően egy csőtörésnek köszönhetően vízszedési nyomok láthatók. Mivel jelenleg nincs melegvíz ellátása, ezért komfort nélküli a komfort fokozata.

Bérlői műszaki tájékoztatás:

NINCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

Értékecsesítés lap

1083 Budapest, Párter utca 63. földszint

Megbízás tárgya:	iroda/üzlethelyiség	Ért. tul. hányad:	.1/1
Cím / Település:	1083 Budapest	Teleknagyság:	1645
Utca / Házaszám:	Párter utca 63. földszint	Értékelt eszmei hányad:	1313/100000
Hrsz:	36122/0/A/2		

Számle: 2016.03.08
Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

IRODA/ÜZLETHELYISÉG INGATLAN PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2015	Realizált adat	2015	Realizált adat	2015	Realizált adat	2015	Realizált adat	2014
Irányítószám	1083	1088		1088		1082		1081		1088	
Település	Budapest	Budapest		Budapest		Budapest		Budapest		Budapest	
Közterület neve	Párter utca 63. földszint	József krt		Rákóczi út		Baross utca		Népezház utca		József krt	
Építés éve	1915	1900		1900		1900		1900		1900	
Telek terület	0 m ²	0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Redukált alapterület	71 m ²	46 m ²		118 m ²		81 m ²		47 m ²		36 m ²	
Jellemzők		fejlesztett földszint, utcai üzlethelyiség		fejlesztendő földszint-pince szint, utcai üzlethelyiség		közepes földszint, utcai üzlethelyiség		értékeltnél rosszabb műszaki állapotú, földszint, utcai üzlethelyiség		fejlesztett földszint, utcai üzlethelyiség	
Eladási/kínálási ár		22 milli Ft		21,9 milli Ft		25 milli Ft		12 milli Ft		16,5 milli Ft	
Inflációkorrekció		5%		5%		5%		5%		5%	
Kínálási ár korrekció											
NETTÓ Fajlagos ár		502 174 Ft/m ²		184 873 Ft/m ²		324 074 Ft/m ²		268 085 Ft/m ²		481 250 Ft/m ²	
Korrekció	Környezeti		-10%		-5%		-5%		15%		-10%
	Infrastruktúra										
	Állapot		-15%		20%		-5%		10%		-15%
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts										
	Telek méret										
Egyéb	<i>Pt.: befejezettség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i>			<i>pince szint helyiségek miatt</i>	15%						
Alapterület			-10%		25%		5%		-10%		-15%
Korrigált fajlagos ár	306 677 Ft/m ²	326 413 Ft/m ²		302 053 Ft/m ²		307 870 Ft/m ²		308 298 Ft/m ²		288 750 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:						21 800 000 Ft					

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad			Telek terület m ²	Telek terület eszmei hányad arányában m ²	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
1313	/	100000	1645	20,29	73 000 Ft	1 500 000 Ft

Sz
4

Értékelési lap

1083 Budapest, Párter utca 63. földszint

Megbízás tárgya: Iroda/üzlethelyiség Ért. b.t. hányad: .1/1
 Cím / Település: 1083 Budapest Teleknagyság: 1545
 Utca / Házszám: Párter utca 63. földszint Értékelési eszmei hányad: 1313/100000
 Hrsz: 36122/VA/2

Számé: 2016.03.08
 Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

IRODA/ÜZLETHELYISÉG INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2016	Kínálati adat	2016	Kínálati adat	2016	Kínálati adat	2016	Kínálati adat	2016
Irányítószám	1083	1082	1083	1088	1084	1082					
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest					
Közterület neve	Párter utca 63. földszint	Korányi Sándor utca	Párter utca	Karácsony S. utca	Nagy Fuvaros utca	Korányi Sándor utca					
Építés éve	1915	1900	1900	1900	1900	1900					
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²					
Redukált alapterület	71 m ²	134 m ²	73 m ²	56 m ²	80 m ²	54 m ²					
Jellemzők		2015ben felújított üzlethelyiség. Yelvennyel kiemelt és részben modernizált. Földszint közlekedési utcai bejárattal. Kétszintes és megközelítőleg teljes körűen átépített. Burkolatok a felújítás során lettek cserélve. Művelési terület nem létező vezet a pincébe.		Hégyportáló, utcai bejárattal, felújított-burkolattal teljes körűen átépített. Megközelítőleg teljes körűen átépített. Burkolatok a felújítás során lettek cserélve. Művelési terület nem létező vezet a pincébe.		Utcai bejárattal, jó állapotú, az üzlethelyiségben részben felújított. Belsőleg teljesen átépített.		Utcai földszinti üvegportálos üzlethelyiség		2015ben felújított üzlethelyiség. Vékonyfalú épület. Földszint közlekedési utcai bejárattal. Kétszintes és megközelítőleg teljes körűen átépített. Burkolatok a felújítás során lettek cserélve. Művelési terület nem létező vezet a pincébe.	
Eladási/kínálati ár		0,22 milli Ft	0,13 milli Ft	0,12 milli Ft	0,18 milli Ft	0,14 milli Ft					
Infációkorrekció											
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%					
NETTÓ Fajlagos ár		1 660 Ft/m ²	1 692 Ft/m ²	2 036 Ft/m ²	2 138 Ft/m ²	2 463 Ft/m ²					
Korrekció	Környezeti	10%		10%	10%	10%					
	Infrastruktúra										
	Állapot		-10%								
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts										
	Telek méret										
Egyéb	Pf.: befizetési kötelezettség, penoráma, emelési kötelezettség, jelleg...	épületen belül fekvés miatt								épületen belül fekvés miatt	
Alapterület		30%		-5%	5%	-5%					
Korrigált fajlagos ár	2 178 Ft/m ²	2 184 Ft/m ²	1 523 Ft/m ²	2 138 Ft/m ²	2 458 Ft/m ²	2 586 Ft/m ²					

FUNKCIÓ	IRODA/ÜZLETHELYISÉG
Alapterület:	71,00 m ²
Kiadható alapterület:	71,00 m ²
Kiadható alapterület aránya:	1
Bérelti díjak	
Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:	2 178 Ft/m ² Ft/m ²
Havi Bérelti Bevétele:	154,8084774 Eft
Éves Bérelti bevétele:	1855,301728 Eft.
Begyűlési veszteség:	5%
Éves Potenciális Bevétele:	1762,538642 Eft
Veszteségekkel Csökk. Bevétele:	1762,536642 Eft
Havi Kezelési és Fenntartási Költségek:	5%
Évi Kezelési Költségek:	88,12683209 Eft
Nettó Bérelti Bevétele:	1674,40981 Eft
Direkt Tőkésítési Ráta	8,0%
Beceült Valós Piaci Érték	20930,12262 Eft

BEVÉTEL ALAPÚ MÓDSZER ÖSSZESEN 20 900 000 Ft

EREDMÉNYEK:

Piaci összehasonlítás szerint 21 800 000 Ft
 Bevétel alapú módszer szerint 20 900 000 Ft
 ÁTLAGÉRTÉK 21 350 000 Ft
 MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK KERÉKÍTVE 21 400 000 Ft
 = PIACI ÉS BEVÉTEL ALAPÚ ÁTLAGA

VÉGLEGES ÉRTÉK (kerékített) 21 400 000 Ft Fajlagos érték 301 408 Ft

Kockázatelemzés	Kockázatok	Hozozó távú értékállandóság miatt:	10%
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	10%
		Felépítmény szerkezetének állóképessége miatt:	
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt:	15%
Egyéb:			
Összes kockázat:			35%

Likvidációs érték: 13 900 000 Ft

d/v/e

Képek

1083 Budapest, Párter utca 63. földszint



Jellemző utcakép és környezet



Jellemző utcakép, környezet



Homlokzat



Homlokzat



Épület bejárata, jobbra helyiség bejárata

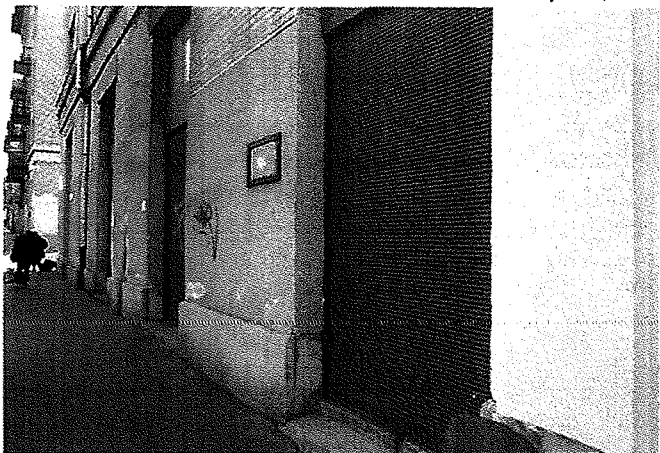


Épület bejárata, jobbra helyiség bejárata

2016.03.08

Ar
10

1083 Budapest, Párter utca 63. földszint



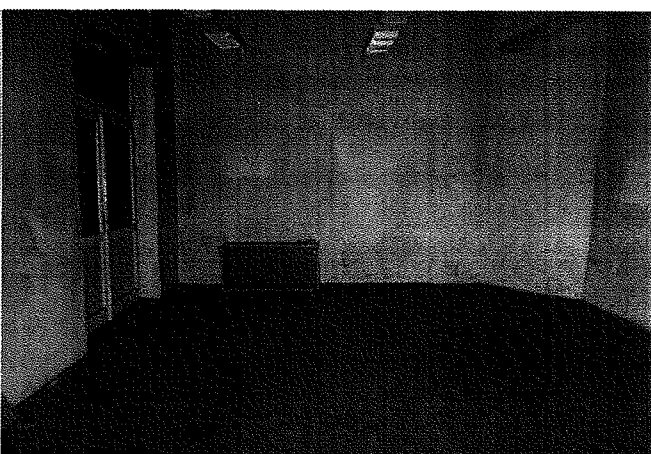
Helyiség bejárata



Helyiség homlokzata



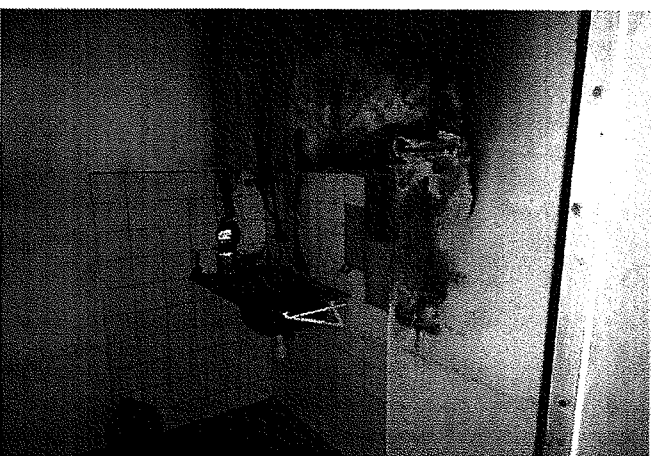
Helyiség bejárata



Üzlethelyiség



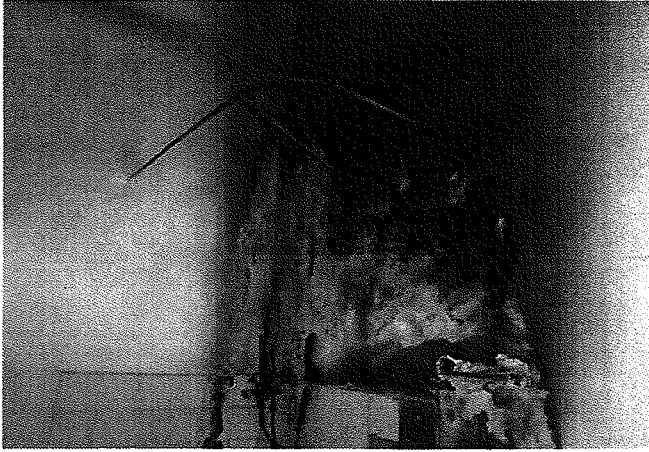
Üzlethelyiség



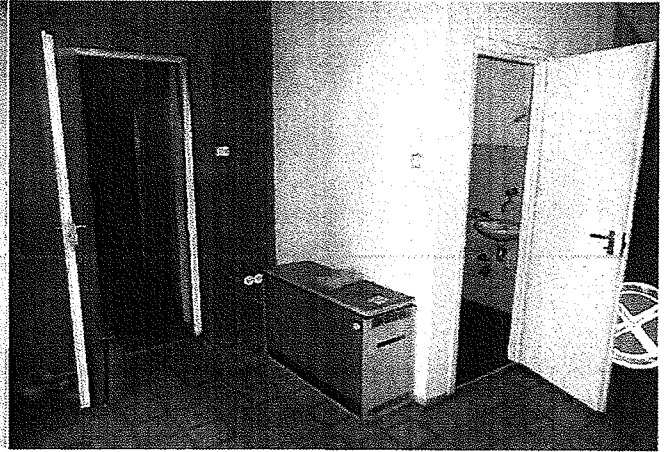
Üzlethelyiségben leválasztott konyhai rész

2016.03.08

[Handwritten signature]
11



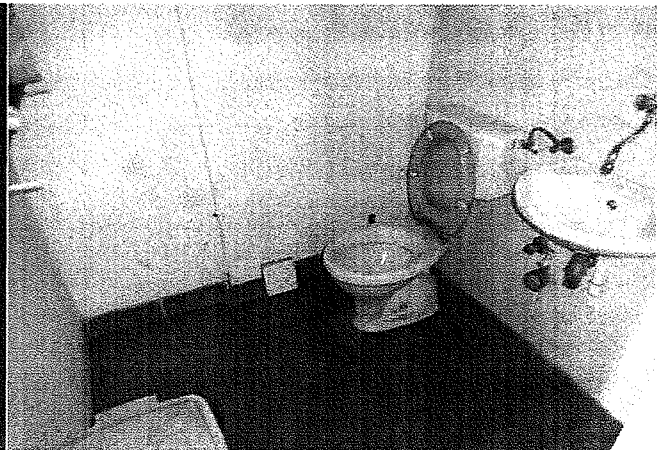
Korábban kiégett vízmelegítő helye



Előtér



Előtér



WC



WC



WC-ben vizesedés nyoma

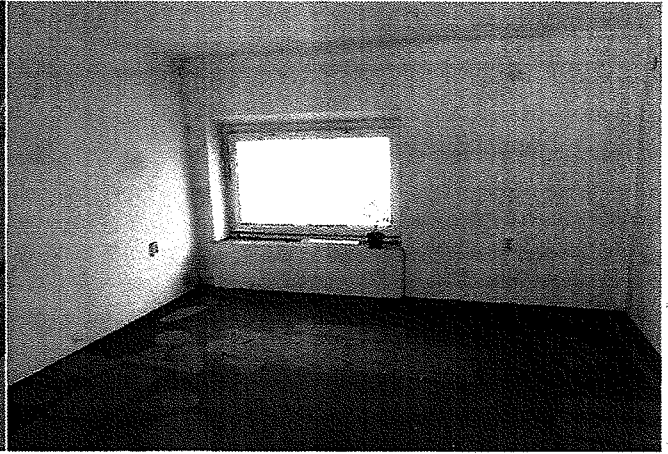
2016.03.08

Handwritten signature
12

1083 Budapest, Párter utca 63. földszint



Lépcső a galériából



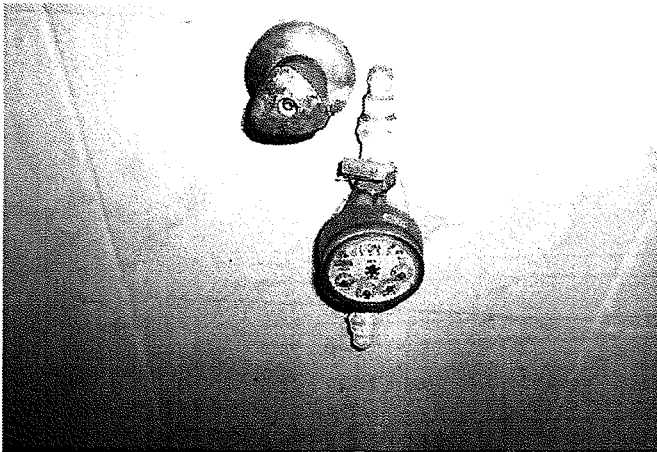
Galéria



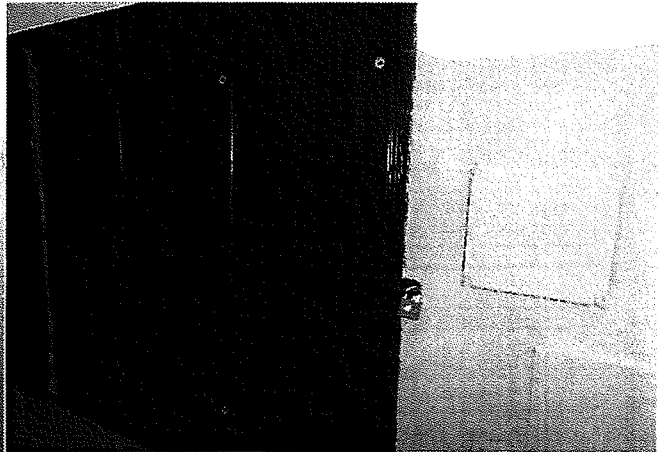
Galéria



Galéria nyílászáró



Vízóra



Villanyóra szekrény a kapualjban

2016.03.08

13

TAKARNET	Földhivatal	FIZETÉS (Költség)
----------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8035004/16738/2016

2016. 01. 13

A megrendelés
 időjele: 0 Ft
 Szög

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36122/D/A/2 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 63. földszint. "falólványgálat alatt"
 I.R.E.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület m ²	szobák száma	egyéb/Egk	esetlegi hányad	tulajdoni forma
iroda	71	0	0	1/13/100000	állami
Bejegyző határozat:	909988/1999/		töröl határozat:		320623/1/2002/02.12.10
iroda	71	0	0	1/13/160000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	320623/1/2002/02.12.10				

2. bejegyző határozat: 131560/1990/1990.12.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1 töröl határozat: 123075/1/1999/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 131560/1990/1990.12.04

töröl határozat: 123075/1/1999/97.11.10

jogcím: Államosítás 4/1952. tvr.

jogcím eredeti felvétel: 131560/1990/1990.12.04

jogállás: tulajdonos

név: MÁTYÁS KÁLMÁN

cím: - - -

2. tulajdoni hányad: 0/1 töröl határozat: 123075/1/1999/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 13095/1979/1979.01.12

töröl határozat: 123075/1/1999/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: VIII. KER. IKV.

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123075/1/1999/97.11.10

jogcím: 1981. évi XXXII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 65-67.

I.R.E.S.Z.

NEVEZÉSI BEJEGYZÉST

Er a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kimérésre. Mára nem használható.

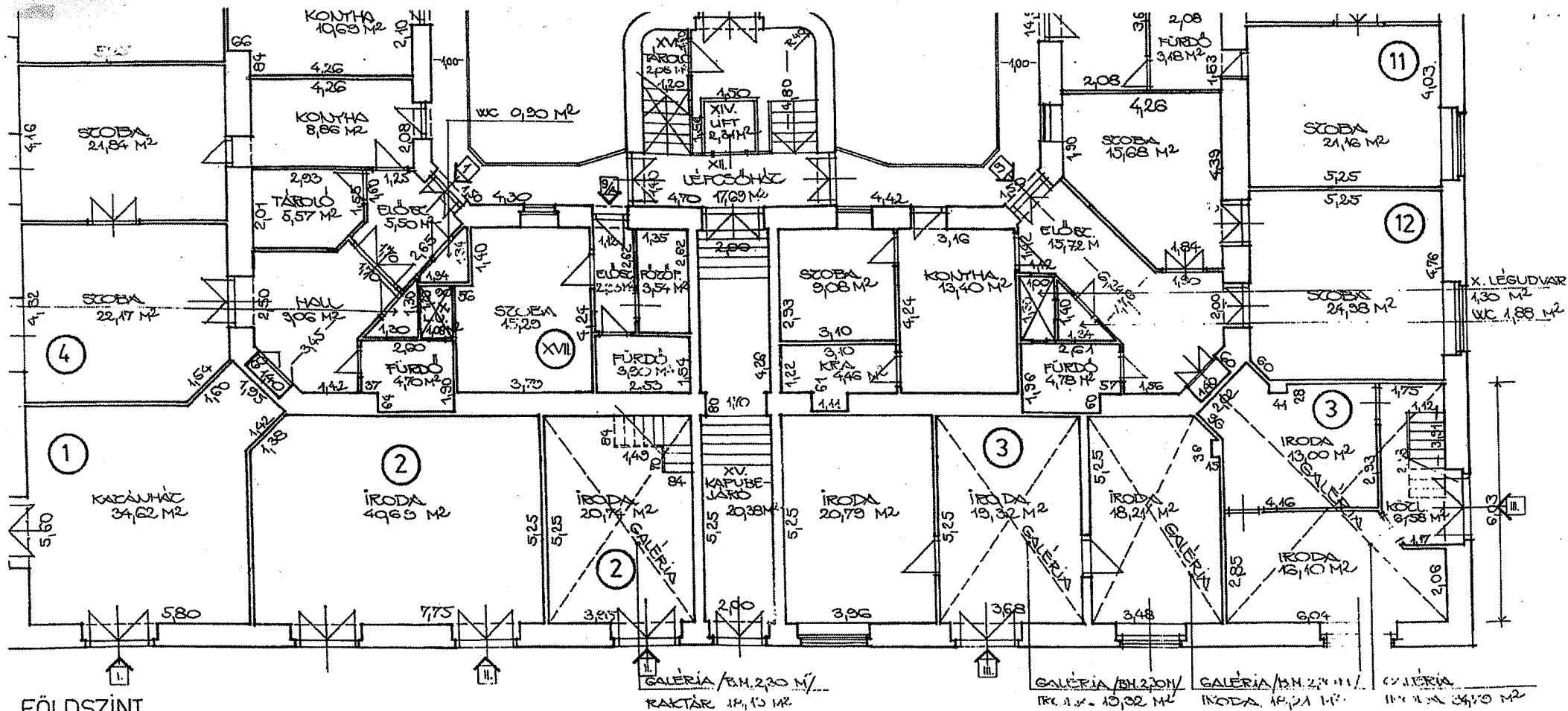
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



FÖLDSZINT

1	KACÁNHÁZ	34,62 M ²	4	LAKÁS	92,35 M ²
2	IRODA	49,65 M ²	5	LAKÁS	69,28 M ²
3	IRODA	20,79 M ²	6	LAKÁS	103,70 M ²
4	LAKÁS	79,44 M ²	7	LAKÁS	70,85 M ²
5	LAKÁS	72,34 M ²	8	LAKÁS	63,82 M ²
6	LAKÁS	80,20 M ²	9	LAKÁS	89,94 M ²

KÉPES HASZNÁLATI TERÜLET:

IV. LÉPCSŐHÁZ	13,51 M ²	XIV. LIFT	2,31 M ²
X. LÉGUDVAR	81,20 M ²	XV. KAPUVEJÁRÓ	20,38 M ²
XII. LÉPCSŐHÁZ	17,63 M ²	XVI. LAKÁS	4,92 M ²
XIII. FÜGŐFOLYOSÓ	51,17 M ²	XVII. FSC, 3/A GONDN. LAKÁS	25,66 M ²

VIII. PRÁTER U. 63. (HRSZ. 36 122

) LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLET FELMÉRÉSE

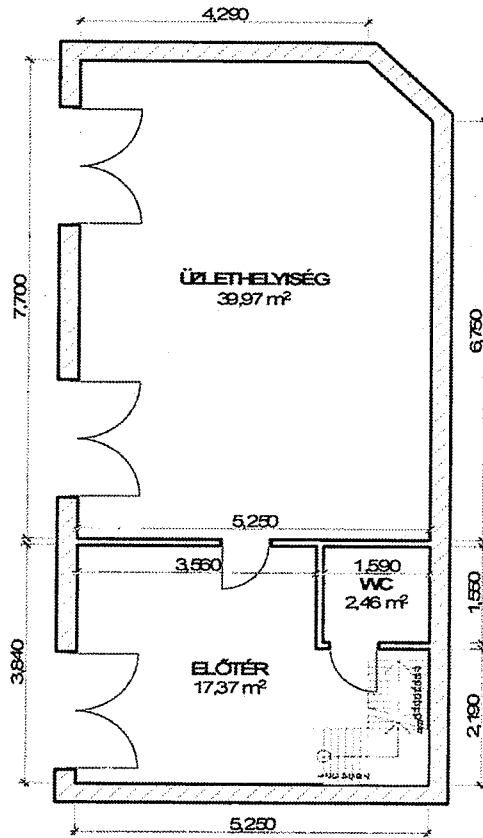
2000. AUGUSZTUS

JURA
 Tervező, Levegőtérítéi Kivitelező
 Építészeti Munkaközösség
 1111 Budapest III., Csillag 5 III 10
 Tel: 887 0119

[Handwritten signature]

Alaprajz

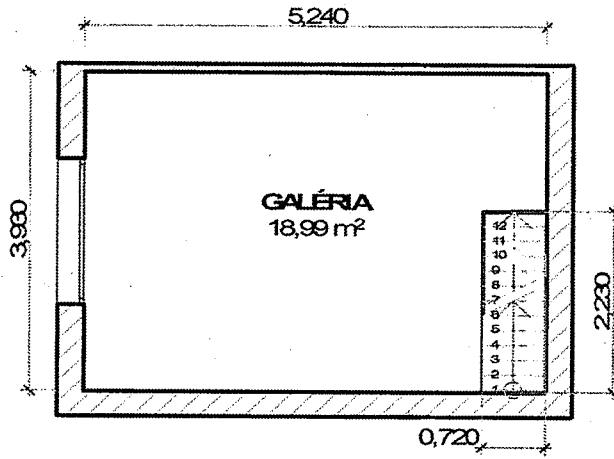
1083 Budapest, Párter utca 63. földszint
Bm: 5,37 m



JW
16

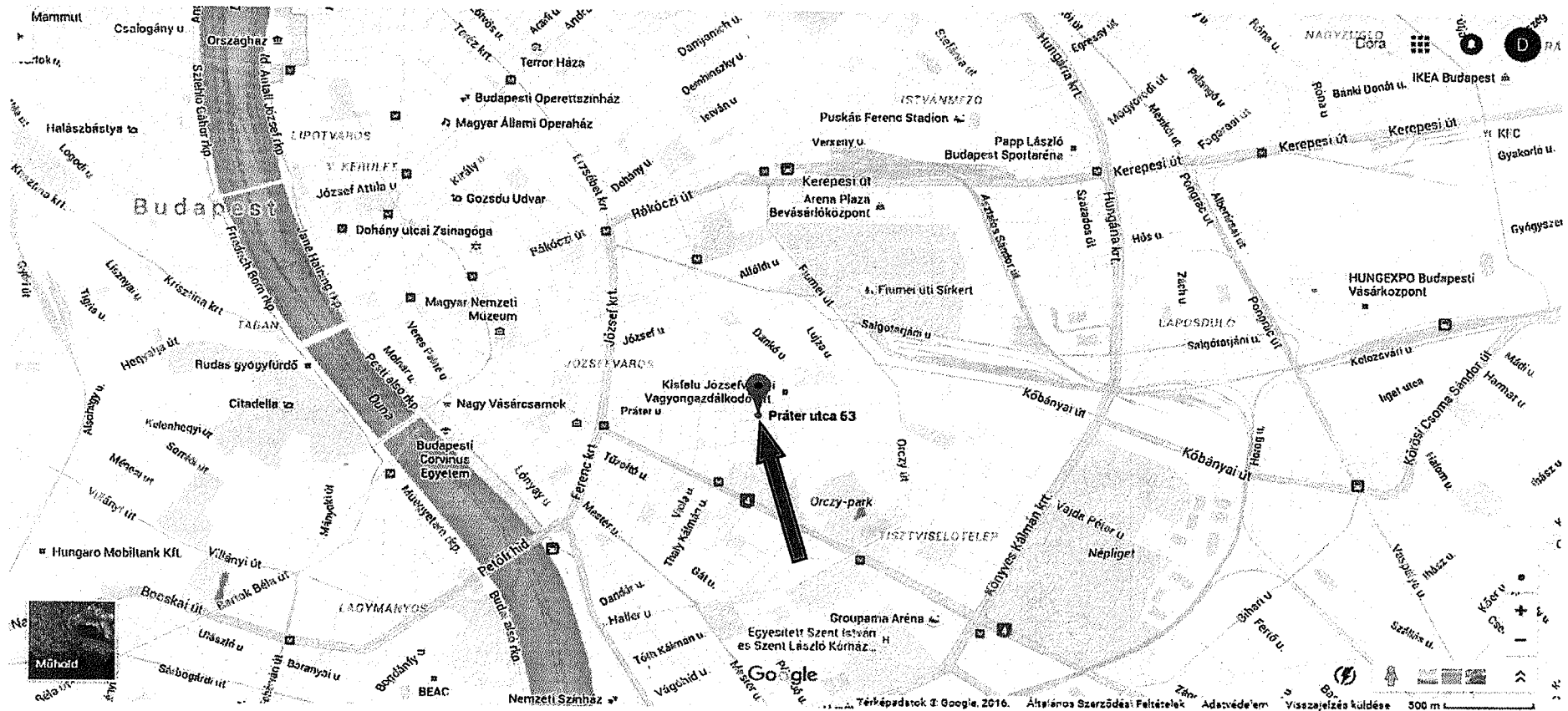
Alaprajz

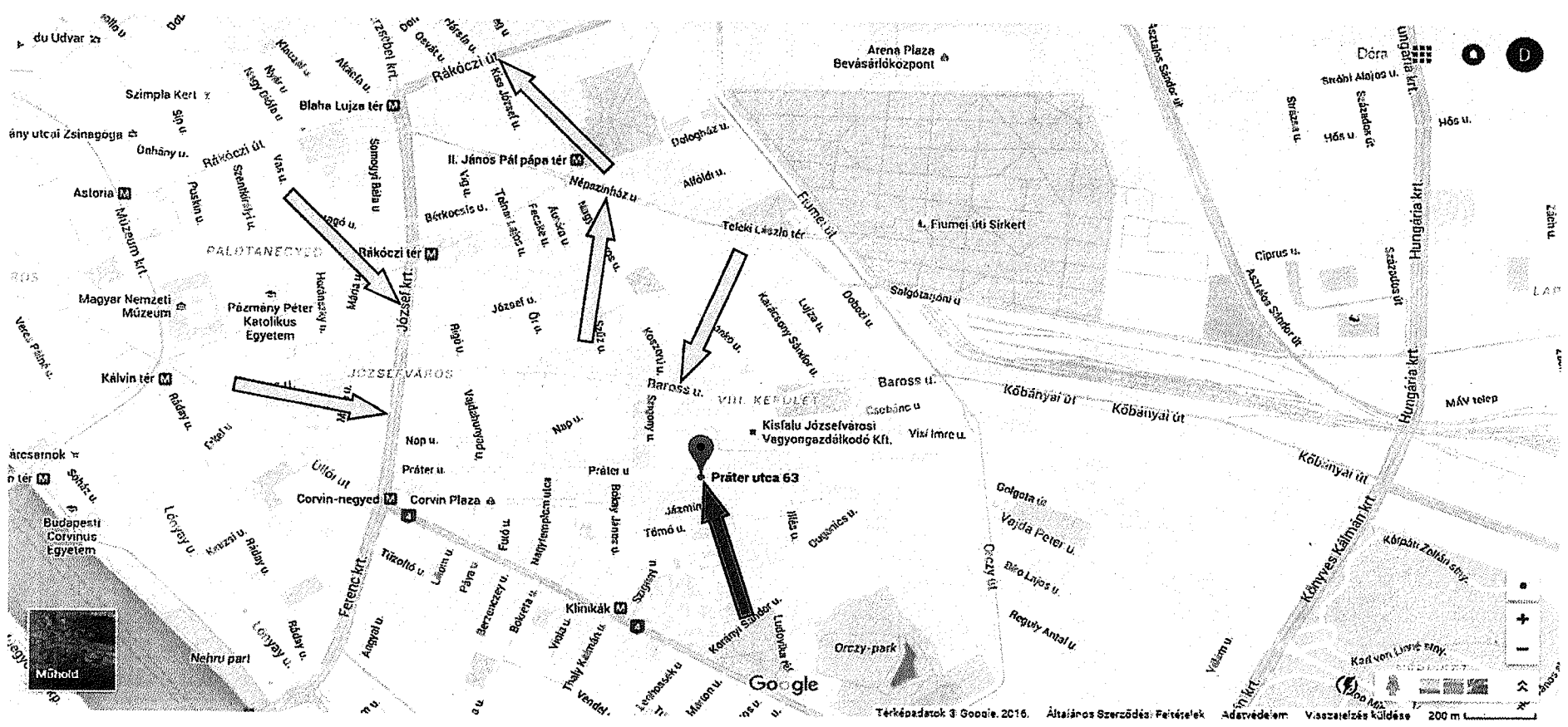
1083 Budapest, Párter utca 63. földszint
Galéria Bm: 2,35 m



[Handwritten signature]

fb JM





19

